

**„ZSOMBÓ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA – OKTATÁSI-NEVELÉSI
INTÉZMÉNYKÖZPONT KIALAKÍTÁSA – ÖTLETPÁLYÁZATA” 2025**

ZÁRÓJELENTÉS

Zsombó, 2025. június 24.

1. A pályázat tárgya, célja:

Zsombó nagyközség célja települési központja térszervezési elveinek tisztázása, a terület rendezése, fejlesztési lehetőségeinek felmérése és a hasznosítható építészeti, településrendezési gondolatok begyűjtése.

A pályázat során az önkormányzat tisztázni kívánja az intézmények bővítési, fejlesztési lehetőségeit. Az intézményfejlesztéskor a későbbi tervezési programok meghatározása ezen gondolatok mentén kerülne kialakításra.

A pályázat tárgya a településközpont fejlesztése és összehangolt rendezése, tömegarányok és felületek és fejlesztési korlátok meghatározása, a beépítési lehetőségek tisztázása, későbbi óvoda- és iskolabővítés tervezési program kialakításának előkészítése.

2. Tervezési helyszín:



3. A kiíró hivatalos megnevezése és címe:

Zsombó Nagyközség Önkormányzata,
6792 Zsombó, Alkotmány u. 3.

4. A pályázat formája, jellege

A tervpályázati eljárás fajtája: ÖTLETPÁLYÁZAT

A tervpályázati eljárás modellje: NYÍLT ELJÁRÁS

A tervpályázat: TITKOS

A pályázat lebonyolítása a tervpályázat kiírása szerint történik.

5. A bírálóbizottság tagjai

Szavazásra jogosultak:

Elnök:	Schulcz Péter	okl. építészmérnök, a Csongrád-Csanád Vármegyei Építészakadémia elnöke
Tag:	Sári Zsolt	okl. építészmérnök, Csongrád-Csanád Vármegyei Állami Főépítész
Tag:	Berkecz Balázs	okl. építészmérnök, a Mórahalmi járás térségi főépítész
Tag:	Germán Géza	okl. építészmérnök, a Szeged-Csanádi Egyházmegye képviselője
Tag:	Gyuris Zsolt	polgármester, Zsombó Nagyközség Önkormányzata
Tag:	Kiss Péter	alpolgármester, Zsombó Nagyközség Önkormányzata
Tag:	Földiné Fülöp Katalin	települési képviselő, Zsombó Nagyközség Önkormányzata

Szavazásra nem jogosult:

dr. Sziromi Márta, jogi szakértő, jegyzőkönyvvezető

6. Lebonyolítás, pályaművek száma, állapota

A bírálóbizottság ülésének kezdetéig 3 küldemény érkezett. Mindegyik megfelel a titkosság követelményének, semmiféle adatot, utalást nem tartalmaz a pályázó személyére vonatkozóan. Mindegyik küldeményen 2025. június 12. a postára adás dátuma.

a pályamű bírálati sorszáma: 1.

a pályamű szerzője: **Réti Eszter és Dresch Katalin Anna**

a pályamű postai azonosítója: PN 000 83594393 001 6792 000000

a pályamű munkarészeinek megnevezése és darabszáma: 4 db habkartonra kasírozott munkaanyag, 1 db cd/dvd melléklet, 1 db műleírás, 1 db lezárt boríték

a pályamű bírálati sorszáma: 2.

a pályamű szerzője: **ANGA építészek** (Sebestyén András okleveles tervező építészmérnök, Bocz Gabriella okleveles építőművész, Weimert Evelin okleveles építész)

a pályamű postai azonosítója: PN 000 83588105 001 6792 000000

a pályamű munkarészeinek megnevezése és darabszáma: 4 db habkartonra kasírozott munkaanyag, 1 db cd/dvd melléklet, 1 db műszaki leírás, 1 db lezárt

boríték

a pályamű bírálati sorszáma: **3.**

a pályamű szerzője: **Németh-Babos Nikolett okleveles építész**

a pályamű postai azonosítója: RL 6792 000 397 603 4

a pályamű munkarészeinek megnevezése és darabszáma: 4 db habkartonra kasírozott munkaanyag, 1 db dvd melléklet, 1 db műszaki leírás, 1 db lezárt boríték

A bírálóbizottság 2025. június 16-án, a Zsombói Polgármesteri Hivatal tanácstermében megtartott ülésén bontotta fel és értékelte a pályaműveket.

7. Az értékelés szempontjai

A pályázati tervjavaslat milyen mértékben elégíti ki az építészeti program követelményeit? Ezen belül a bírálóbizottság az ötletek értékelésénél kiemelten figyel a következő szempontok érvényesítésére:

- a. funkció(k)nak való megfelelés, térkapcsolatok, tömegalakítás arányossága,
- b. intézményi bővítés tömegeinek arányossága, illeszkedése,
- c. minőségi megoldások,
- d. a zöldfelületek és ökológiai elemek messzemenő figyelembevétele,
- e. klímaérzékenység
- f. növényalkalmazás, famegtartás, térburkolatok egységessége,
- g. közlekedési kapcsolatok és irányok racionális megoldása,
- h. közösségi funkció erősítése,
- i. a Mária tér egységes víziója, az általános építészeti, tájépítészeti egységes arculati-, tárgytervezési- és építészeti szemlélet alkalmazása, magas színvonalú környezetesztétikai- és funkcionális összeköttetés teremtése a Mária téren álló épületekkel,
- j. a környezethez való megfelelő illeszkedés, olyan környezet kialakítása, amely a látogatók számára pihenési, kikapcsolódási lehetőséget nyújt, egyúttal teret biztosít közösségi rendezvények számára is,
- k. gazdaságosság,
- l. reális megvalósítási költségek és reális műszaki megoldások alkalmazása,
- m. a fenntarthatósági szempontrendszernek és környezettudatosságnak való megfelelés,
- n. a megvalósítás reális, időbeli ütemezhetősége.

8. A tervpályázat eredményeinek összefoglaló értékelése

A benyújtott pályamunkák kis száma miatt a bírálóbizottság úgy látta, hogy csak részben sikerült elérni a kiírásban megfogalmazott célt. Az egyes pályázati anyagok változó grafikai és műszaki, feldolgozottsági szinten kerültek elkészítésre. A zsűri ezért az előadásmódot nem értékelte, azt nem tekintette sem pozitív, sem negatív érinnynek.

A pályázat összességében mégis eredményesnek tekinthető, mivel több olyan kérdést tisztázott, amelyek jól hasznosíthatók a település távlati elképzeléseinek alátámasztására és megfogalmazására. A közeljövőben módosítandó településrendezési tervben már ezek a megjelentetett ötletek hasznosíthatók. A tervanyagok közül egyik sem jutott olyan átgondoltsági és feldolgozottsági,

komplexitást felmutató szintre, hogy díjazásban lehetett volna részesíteni vagy a továbbtervezésre szerződéskötésre javasolható lett volna.

9. Az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatok

1. számú pályamű:

Az 1. számú pályamű átfogó szemlélettel közelített a feladathoz. A tervezési alapgondolat és annak kidolgozása helyes volt annyiban, hogy a település központjának újra fogalmazását tartotta elsőrendűnek. A további munkarészek kifejtésében és az arra adott építészeti válaszokban azonban már nem volt ennyire eredményes.

A terv erőssége a játékosan megfogalmazott téralakítások, a park és kapcsolódó közösségi területek megfogalmazása, mely sok funkciót foglal magában. Sport, játék és pihenés, rekreációs tér és a kikapcsolódás terei kaptak együttesen helyet és ezeket vizuálisan is jól kezelte a terv. Ezáltal a település központjában friss gondolatú, fiatalos köztér alakulhatna ki, mely a fiatalabb és idősebb korosztály számára is vonzóvá válhat. A közösségi tér kialakítása értékes a közösségek egyben maradásának és kialakulásának elősegítésében. A korosztályok közötti élő kapcsolatot erősíti.

A terv a Béke utca forgalmát korlátozza, egysávosra szorítva. Szándéka szerint minimalizálná az átmenő forgalmat. Ezzel korlátozza a lakóépületek és az intézmények megközelíthetőségét, és nem vizsgálja a tűzoltó-, mentőforgalom kezelését. A Béke utca folytatásában található egészségház, közösségi ház és egyéb szolgáltató- és közfunkciók igényeit nem vizsgálja.

Az új parkolók kialakítása során azokat tömbösíti. A tervezett számuk nem követhető, nem ellenőrizhető. Ezzel kétségeket támaszt és elbizonytalanítja a koncepciót. Jól kezeli a piac és az új tervezési terület összekapcsolását.

A tervezett anyaghasználat szimpatikus és vidám, fiatalos, jól illeszkedik a területen található intézményekhez. A falugazda ház áthangelése kávézóvá értékelt, szimpatikus ötlet. Ugyanakkor a többi pályaműhöz hasonlóan a falugazda ház funkciójának megszűnését nem kezeli.

A terv a zöld park- és térszervezéssel ellentétben nem megfelelően kezeli az iskolabővítési elvárásokat. Jelentősen csökkenti a jelenlegi iskolaudvar területét és elveszti ezáltal az ott álló fákat. A bővítés tömege rászorul a szomszédos lakóterületre, s ezzel korlátozza a közvetlen szomszédos lakóépület használhatóságát, élhetőségét. A szűk iskolaudvar még szűkebbé, használhatósága kérdőjelessé válik. Építészeti megfogalmazása száraz, skandináv építészetre utal, ami a helyi építészeti karakterrel erősen szembe megy. A tervben szereplő tantermek tájolása és benapozása nem megfelelő, hiányzik egy multifunkcionális auditorium/zsibongó. A tanulók közterületre engedése a szünetekben nem elfogadható az udvar szűkülésének alternatívájaként.

Az építészeti terv nem beszél a zöldítési megoldásokról, nem kezeli a zöldfelületek és burkolt felületek egyensúlyát és azok nagyságát. Nem gondolkodik a falusias karakterben, léptékben. A felületarányokat sem tisztázza. Nem ad megoldást a zöldfelületek kezelésére, karbantartására. Elvi megoldásokat a műszaki leírásban jelöl meg, de azokat nem számszerűsíti, nem konkretizálja.

Összességében a jó helyszínrajzi és külső településtervezési kiindulás mélyebb építészeti feldolgozására már nem futotta a lendületből.

A zsűri értékelte a terv frissességét és fiatalosságát, de a kidolgozottság és a mélyebb gondolatok megjelenítése hiányában megvételben részesítette.

A megvétel indoka, hogy a térfelületek és térkapcsolatok, a közterek kezelése az elvárásokhoz közelít.

2. számú pályamű:

A 2. számú pályamű feladatkezelése nagyon racionalizált, már-már szigorú. A pályázati kiírás kérdéseire azonban hiányosan válaszolt. A terv kevés ötletet tartalmazott a település új térszervezésével és közterületi kezelésével kapcsolatban, elsődlegesen az iskola építészeti bővítésére koncentrált.

A terv előadásmódja összerendezett és látványos. Grafikailag dicsérendő a kivitelezés, a látványtervi részek is kidolgozottak.

A részletmegoldások között igazán telitalálat a Béke utca és az Andrássy út kereszteződésében álló saroképület átfogalmazása, az új épület szépen integrálja a buszmegálló funkciót. Az épülettömeg elfordításával és telepítésével kellő hangsúlyt és bevezetést hoz létre az intézményterületek felé vezető, kertészetileg egybefogott Béke utcai tengelynek és szépen reflektál a templom telepítési vonalára. Azonban az új utcatelepítése és annak megfogalmazása nagyon szigorú és a ráfűződő intézmények funkciójával ellentmondást mutat. A terv inkább városias szemléletet mutat, mint kistelepülésekre jellemzőt. A nagyon szigorú szerkesztettség ilyen értelemben hátrányára vált a tervnek.

Az iskolabővítés megoldása kérdéseket vet fel. A tömege és annak túlzott, már-már öncélú elnyúlása vizuálisan és funkcionálisan is leszakítja az egészségház, posta, önkormányzat épületeit a többi intézmény telepítési vonaláról és elszalasztott lehetőséget hagy maga után, hogy a településben egy új tér alakulhasson ki. Láthatóan próbált egy szabályozási vonalra szervezni tömegeket, de ezzel a jelenlegi rendezetlenség hatását nem rendezi. A piac befoglalása ebbe a szerkezetbe nagyon keveset ígér.

Az iskolabővítés tervezett tömegének hátraléptetése által keletkezett teresedésbe helyezi el a játszóteret, ami a közúti kereszteződés közvetlen közelébe kerül ezáltal. A játszótér intimitása elvész, közvetlen útkereszteződés mellé telepítésével kifejezetten hátrányos. A megoldás nem támogatható.

Az iskolabővítés közösségi tere/zsibongója a közvetlen tantermi közelség miatt nehezen használható rendezvények céljára. Kétséges, hogy befogadóképessége biztosítja az elvárt nagyságot.

Megfogalmazása és szigorúsága, városi léptékű gondolatai miatt a terv nem illeszkedik a környezetébe, eltér a megfogalmazott építészeti léptéktől. Részletmegoldásaiban erőltetettnek hatott a formalizmus határát súroló ívsor indokolatlan használata.

A zsűri értékelése szerint a terv néhány megoldása a későbbi tervfázisokra vonatkozóan használható gondolatokkal szolgált és megvételben részesítette.

A megvétel indoka, hogy az Andrássy út - Béke utca sarkot nagyszerűen fogalmazta meg.

3. számú pályamű:

A 3. számú pályamű érzékenyen bánik a meglévő épületállománnyal. Jól és léptékhelyesen hasznosítja a bevonható szomszédos telekrészeket, és ezáltal megfelelő javaslatot tesz azok használatára, a településközpontba illesztésére. Ezzel segíti, egyben alátámasztja a szabályozási terv átdolgozását. Kellően átgondolt és feltárja a rövid és hosszú távú fejlesztési lehetőségeket. A terv nem tesz javaslatot a fejlesztési tervbe bevonható piac területére.

Kellően felülvizsgálta a jelenlegi növényzet állapotát és a telepíthető fafajtákra is tesz javaslatot. Átgondolt és ütemezhető fejlesztési lépéseket vázol fel.

Az iskolabővítésre tett tömeg és alaprajzi javaslatok közül a legrealisabb és megvalósítható megoldást mutatta be. A sportcsarnok új helyének kijelölése megfontolandó gondolat, ütemezhetősége és többcélú hasznosítása miatt a meglévő elbontásának költsége, üzemeltetése és használata projektszinten jól tervezhető. Épülettömegekben a legjobban illeszkedik a környezetébe, léptékében megfelelő.

A terv tájépítészeti-településrendezési vonatkozásban nem tudott hasonlóan erős gondolatokkal megjelenni. A közterület burkolata és zöldfelületi kezelése esetleges, nehezen értékelhető. A kis szabdalts felületek és a burkolatok által kirajzolt ösvények nem vezetnek sehová, zavarossá teszik a tájékozódást és a használatot is nehezítik. Ez a feladatrész nem került kidolgozásra, inkább ad hoc megoldás, mint a környezetbe illő.

A zsűri értékelése szerint ez a terv adta a legtöbb értékelhető ötletet és gondolatot, foglalkozott a szabályozási tervhez szükséges elemekkel és jól határozta meg a tervezendő épülettömegek helyét, tömegnagyságát. Ezért a Zsűri kiemelt megvételben részesítette.

A megvétel indoka a terv átgondoltsága, amely a legtöbb olyan ötletet tartalmazta, amely a későbbiekben felhasználható.

10. A díjazott pályaművek rangsorolása

A bírálóbizottság I.-II.-III. díjat nem ítelt oda, mivel a beérkezett pályaművek egyike sem teljesítette a teljes kiírás minden elvárását, de részleteikben tartalmaztak értékelhető gondolatot, ötletet, ezért a bírálóbizottság a pályázatot eredményesnek nyilvánította és a pályaműveket megvételben részesítette.

11. A díjak és megvételek elosztása

A pályaművek díjazására és megvételére - a pályázati kiírás szerint - 4.000.000 Ft (bruttó) áll rendelkezésre.

A díj legnagyobb összege: 2.000.000 Ft (bruttó)

A megvétel legkisebb összege: 150.000 Ft (bruttó)

A pályaművek rangsorolása, a megvétel összege:

A bírálóbizottság a 3. számú pályaművet bruttó 750.000 Ft-tal kiemelt megvételben részesítette.

A bírálóbizottság az 1. számú pályaművet bruttó 500.000 Ft-tal megvételben részesítette.

A bírálóbizottság a 2. számú pályaművet bruttó 500.000 Ft-tal megvételben részesítette.

A megvételben részesült pályamunkák, a pályázati kiírással összhangban, a kiíró tulajdonába kerülnek, azokat - a pályázóval kötött szerződés birtokában - részben vagy egészben további ellenszolgáltatás nélkül felhasználhatja a szerzői jogi előírások betartásával.

12. A pályázat hasznosításának módjára és lehetőségeire tett ajánlások:

A megvételben részesült pályamunkák tartalmaznak hasznosítható ötleteket Zsombó település településrendezési és szabályozási tervének közeljövőbeli átdolgozásához. A pályamunkák megalapozó munkarészként hasznosíthatóak. Az intézmények bővítésének szándékát is nagyban előre mozdítják és javasolt a felvetett ötletek figyelembevételével elkészíteni a konkrét bővítési szándékok ütemezését és azok tervezési programjainak kialakítását, meghatározását.

Zsombó, 2025. június 24.

A Bírálóbizottság tagjai aláírásukkal jóváhagyták jelen zárójelentés tartalmát.



Schulcz Péter



Sári Zsolt



Berkecz Balázs



Germán Géza



Gyuris Zsolt



Kiss Péter



Földiné Fülöp Katalin